

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil bureau

Séance du mardi 11 septembre 2012

Délibération n° B-2012-03

**Approbation de la convention projet
de veille foncière sur le périmètre de la
« ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et Le Chêne »
sur la commune L'Houmeau
à conclure avec
la communauté d'agglomération de La Rochelle**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Vu la convention-cadre n° CC 17-09-001 du 5 novembre 2009,

Vu la délibération CA – 2012 - .. du conseil d'administration du 11 septembre 2012 approuvant l'avenant n°1 à la convention-cadre n° CC 17-09-001

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n° CA-2009-05, modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-08, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs en matière de conventions opérationnelles prises en déclinaison de conventions-cadres approuvées par ce même conseil d'administration,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention adhésion-projet entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 17 SEP. 2012
Le Préfet,



Yves DASSONVILLE

Le Président du conseil d'administration



Jean-François MACAIRE



**CONVENTION PROJET
DE VEILLE DU SECTEUR
ZAC DE « MONSIDUN, CŒUR DE BŒUF ET LE CHÊNE »
COMMUNE DE L'HOUMEAU (CHARENTE-MARITIME)**

**EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE RELATIVE À LA
POLITIQUE DE L'HABITAT CC 17-09-001**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle, dont le siège est situé - 6 rue Saint-Michel - 17086 LA ROCHELLE Cedex 02 - représentée par son Président, Monsieur Maxime BONO, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2012-..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a signé avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention-cadre le 5 novembre 2009 afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Cette convention-cadre a fait l'objet d'un avenant afin d'en actualiser le contenu au regard des nouveaux documents de planification et de programmation approuvés depuis lors, et de prendre en considération l'évolution des projets dans l'enveloppe financière globale.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ une plus grande maîtrise foncière ;
- ◆ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ◆ la réponse aux besoins en logements aidés, en partenariat avec les organismes HLM ;
- ◆ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ◆ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ◆ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ◆ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH, ayant fait depuis l'objet d'adaptations par délibération du Conseil Communautaire du 24 janvier 2011, succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Par ailleurs, la mise en révision du Schéma Directeur a conduit à l'élaboration du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011. La commune de l'Houmeau est située dans la couronne urbaine rochelaise et doit à ce titre atteindre un niveau de densité de l'ordre de 20 logements/ha dans ses opérations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de l'Houmeau, approuvé par la CdA de La Rochelle lors du Conseil Communautaire du 25 février 2005, a défini un secteur d'extension urbaine en vue de réaliser un projet à vocation d'habitat.

D'une surface de 20 ha environ, ce secteur est situé en extension urbaine à l'Est du bourg, de part et d'autre de la route départementale reliant la commune de l'Houmeau à celle de Lagord. Cet axe de liaison structurant constitue la desserte principale du projet dont la circulation interne sera assurée par la création d'une artère d'orientation Nord-Sud qui irriguera l'ensemble des secteurs d'urbanisation.

Par délibération du 28 avril 2006, la CdA de La Rochelle a créé sur ce secteur une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le but de maîtriser les choix fondamentaux d'aménagement et de développement du site :

- ◆ diversification et mixité de l'offre de logements

- ◆ amélioration de la circulation et des liaisons inter-quartiers
- ◆ accompagnement des programmes privés à l'aide d'un schéma d'ensemble cohérent
- ◆ maintien d'un paysage de qualité (coupure verte entre l'Houmeau et Lagord, trame verte interne au projet, attention portée aux constructions en ligne de crête)

Ce projet prévoyait la création de 270 logements environ dont 20% en habitat social.

Cependant, dans le cadre du phasage de l'urbanisation souhaité par la commune, cette ZAC a été mise en attente de la réalisation des programmes de logements au Sud qui sont aujourd'hui en voie d'achèvement.

De fait, le projet de ZAC est relancé. Pour cela, par délibération du 17 novembre 2011, le Conseil Communautaire a engagé une modification du dossier de création afin de le rendre compatible avec les évolutions législatives (loi Grenelle) et réglementaires (PLH / SCOT). Cette modification du dossier de création consiste notamment à densifier le projet de ZAC (environ 450 logements) et à diversifier plus encore l'offre de logements (25% d'habitat social). En outre, le périmètre de la ZAC est adapté aux nouveaux objectifs communaux et rendu plus cohérent au regard des aménagements réalisés depuis 2006 et des découpages fonciers.

Entrant dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, cette opération d'aménagement est éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la CdA de La Rochelle sont donc convenus de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière adaptée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L’OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la CdA de La Rochelle et l’EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la CdA de La Rochelle et l’EPF PC dans la mise en œuvre d’un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d’opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d’actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d’intervention de l’EPF PC et de la CdA de La Rochelle, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l’EPF PC seront revendus à la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC-17-09-001

La CdA de La Rochelle rappelle que la présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre N° CC-17-09-001 relative à la politique de l’habitat, signée le 05 novembre 2009, et de son avenant n°1 (annexe n° 1).

ARTICLE 3. — LES AXES D’INTERVENTION PRIORITAIRES

Au regard des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l’EPF PC et de la CdA de La Rochelle, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- une veille foncière par l’EPF PC sur le périmètre de la ZAC : acquisition et portage par l’EPF PC de tout ou partie des parcelles situées dans le périmètre d’intervention ;
- un aménagement intégrant un haut niveau d’exigence en matière de qualité environnementale par la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 4. — LE PÉRIMÈTRE D’INTERVENTION

Le périmètre d’intervention de l’EPF PC s’appuie sur les réflexions en cours concernant la modification du dossier de création de la ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et Le Chêne (annexe n° 2).

Compte tenu de l’état d’avancement des réflexions à poursuivre concernant le projet, l’EPF PC interviendra en phase de veille foncière sur ce secteur : selon les opportunités, préemption, acquisitions amiables et/ou exercice du droit de délaissement.

La désignation cadastrale du périmètre et des immeubles concernés, le zonage du PLU en vigueur ainsi que les plans correspondants sont précisés en annexe n° 2 de la présente convention.

Il est précisé que l’EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d’un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d’une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l’équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements des partenaires

Dès l’entrée en vigueur de la présente convention, la CdA de La Rochelle et l’EPF PC s’obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l’une ou l’autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l’opération définie ci-dessus.

Ils s’obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

5.2. Les engagements de la CdA de La Rochelle

La CdA de La Rochelle s'engage à :

- ◆ lancer la consultation en vue de choisir un aménageur concessionnaire de la ZAC courant 2013 ;
- ◆ constituer le dossier de réalisation de la ZAC nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC et désigner l'aménageur concessionnaire d'ici 2014 ;
- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLH et des orientations du PLU ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
- ◆ s'assurer de la bonne communication à l'EPF PC par la commune des offres de cessions amiables ou droits de délaissement exprimés sur l'ensemble du périmètre défini ci-dessus ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet sur ledit périmètre ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre, le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux futurs projets. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter ou faire racheter par l'aménageur concessionnaire de la ZAC les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention, et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 18) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la CdA de La Rochelle respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11, L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision d'acquisition suivant les motifs de l'exercice du droit de préemption ou l'objet de l'arrêté de DUP (affectation du bien conforme des motifs de préemption ou de la DUP selon le cas).

Par ailleurs, la CdA de La Rochelle respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente, quant à l'aménagement de l'opération prévue, au respect des principes développés dans la charte d'aménagement et de construction durables. Dans le cas contraire, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

5.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CdA de La Rochelle :

- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption, par expropriation, et/ou exercice du droit de délaissement par les propriétaires des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état et en sécurité des biens acquis, selon les dispositions prévues à l'article 9, en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la CdA de La Rochelle ou, le cas échéant, à l'aménageur concessionnaire désigné ;
- ◆ l'information de la CdA de La Rochelle par la transmission d'une copie des projets d'actes d'acquisition des biens, puis d'une copie des actes notariés ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CdA de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 5 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, après accord de la CdA de La Rochelle, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n° 2.

Les biens déjà sous maîtrise, promesses de vente non comprises, de la Commune de l'Houmeau et de la CdA de La Rochelle, sont exclus des acquisitions à réaliser.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la CdA de La Rochelle conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

7.1. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le bureau communautaire de la CdA de La Rochelle délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption sera délégué pour la durée de la présente convention de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du bureau communautaire instituant le droit de préemption urbain et déléguant le droit de préemption à l'EPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ vérifiera, dès réception dans ses services de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant un immeuble relevant du périmètre d'intervention, leur bonne transmission à l'EPF PC, afin de permettre leur instruction dans les meilleures conditions possibles ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la CdA de La Rochelle pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

7.2. La procédure de délaissement d'un bien situé en ZAC (art.311-2 du code de l'urbanisme)

Suite à la mise en demeure d'acquérir des biens situés dans le périmètre de la ZAC, la CdA de la Rochelle demandera à l'EPF PC de mener la procédure, conformément aux dispositions des articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La délégation et le transfert du droit de délaissement s'effectueront sur la totalité du périmètre concerné.

La CdA de la Rochelle s'assurera de la bonne transmission à l'EPF PC par la commune des notifications d'intention de vente concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

7.3. L'acquisition amiable

Le mode d'acquisition amiable pourra être pratiqué si des opportunités se font jour et si l'avancement du projet le justifie.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un immeuble qu'avec l'accord écrit (Fax, courrier ou courriel) du Président de la CdA de La Rochelle ou de son représentant, portant sur l'opportunité et sur les conditions techniques et financières d'acquisition des immeubles situés dans le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle s'engage à donner ses réponses par courriel au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

7.4. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque les phases de préemption ou d'acquisition amiable n'ont pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la CdA de La Rochelle et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la CdA de La Rochelle et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention.

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la CdA de La Rochelle.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 9. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la CdA de La Rochelle toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, démolitions etc.).

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

La CdA de La Rochelle rachètera ou fera racheter par l'aménageur concessionnaire de la ZAC, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect du dossier de création de la ZAC et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la CdA de La Rochelle, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération de la CdA de La Rochelle qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la CdA de La Rochelle pour la désignation de l'aménageur concessionnaire.

L'acquéreur prendra les immeubles acquis par l'EPF PC dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la CdA de La Rochelle ou l'aménageur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la CdA de La Rochelle seront établies conjointement par l'EPF PC et par la CdA de La Rochelle sur la base :

- des dossiers de création et de réalisation de la ZAC ;
- des dispositions de l'article 5.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en termes de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera réalisée la consultation préalable

conduite par la CdA La Rochelle. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du (ou des) tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

10.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la CdA de La Rochelle ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-08** du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondant à 0.5 % des dépenses de l'action foncière, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

ARTICLE 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La CdA de La Rochelle se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notarié établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la CdA de La Rochelle sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la CdA de La Rochelle désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 10.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 13) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la CdA de La Rochelle au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la CdA de La Rochelle reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 18.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CdA de La Rochelle, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la CdA de La Rochelle, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 14. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La CdA de La Rochelle transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

15.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'encours financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne déboucherait pas sur l'acquisition de biens, la CdA de La Rochelle s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

15.2. L'engagement financier de la CdA de La Rochelle

La CdA de La Rochelle rachètera les biens aux conditions fixées par l'article 10.2, et ce avant la date d'expiration de la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CDA de La Rochelle s'engage :

- à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- à racheter ou faire racheter par un l'aménageur concessionnaire de la ZAC, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Dans le cas où la CdA de La Rochelle déciderait, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle rembourserait les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 16. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 17. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenant pour une durée supplémentaire maximum de 2 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la CDA de La Rochelle ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la CdA de La Rochelle ou par le ou l'aménageur concessionnaire de la ZAC ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par la CdA de La Rochelle et l'EPF PC.

ARTICLE 18. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la CdA de La Rochelle l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la CdA de La Rochelle est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la CdA de La Rochelle est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 19. – CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
de La Rochelle
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Maxime BONO

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° en date du

Annexe n°1 : Convention-cadre N° CC-17-09-001 relative à la politique de l'habitat et avenant n°1

Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve